Bintaro Trade Centre

Menyelaraskan Ruang Dalam dan Luar

Kawasan permukiman di Bintaro, sudah cukup dikenal, dengan konsep hunian yang dilengkapi dengan kawasan perniagaan. Sehingga, nantinya diharapkan akan menjadi suatu konsep sebuah kota baru di kawasan Bintaro, seperti halnya di kawasan permukiman Bumi Serpong Damai (BSD).

Inilah salah satu yang melatarbelakangi, mengapa Bintaro Trade Centre berdiri. Seperti halnya di kawasan permukiman lainnya, seperti di Kelapa Gading, selain perumahan, juga dilengkapi dengan kawasan perniagaan atau komersial. Hal ini membuktikan, nilai dari perumahan tersebut akan lebih cepat meningkat.

Anna Kunti Pratiwi

Sehingga, tutur Subianto Setjawardaja—Kepala Divisi Proyek PT Jaya Real Property, "Apa yang dibutuhkan dalam menyediakan fasilitas kebutuhan keluarga, baik untuk kebutuhan sehari-hari maupun tersier dapat tersedia di lingkungan perumahan." Dan, yang tak kalah penting, jarak kawasan Bintaro ke pusat kota cukup jauh.

Pusat belanja yang dapat memenuhi seluruh kebutuhan keluarga, inilah konsep yang akan dihadirkan pada Bintaro Trade Centre (BTC). Sementara, dari konsep arsitektur lebih didominasi oleh banyaknya ruang terbuka hijau (taman). Sehingga, dalam menghadirkan konsep ini, bangunan terdiri atas ruko-ruko (blok A,B,C,D,E dan F), kios-kios (blok G dan H) dan plaza terbuka. Serta dilengkapi dengan bangunan parkir, ditambahkan Anna Kunti Pratiwi—Divisi Perencanaan PT Jaya Real Property, Tbk., dalam kesempatan berbeda.

Alasan dipilih konsep seperti ini, karena kondisi lahan yang cukup terbatas. Maka, pengembangan lebih ke arah pusat perbelanjaan kecil dan kompak. Untuk itu, sistem pemasaran yang diterapkan, khusus kios dijual secara *strata title*. Begitu pula dengan unit-unit ruko dijual. Terkecuali rotunda dan beberapa ruko yang berhubungan dengan rotunda, dilepas dengan sistem sewa.

Prioritas peruntukan kios dikhususkan sebagai pusat onderdil dan asesoris mobil, *handphone*, elektronik dan makanan. Kemudian di bagian unit ruko dapat dijadikan berbagai macam kegiatan. Dan, untuk rotunda dipusatkan sebagai restoran. Pusat perbelanjaan dengan banyak ruang terbuka, tepatnya

berada di Jalan Jenderal Sudirman sektor VII kawasan niaga terpadu Bintaro Jaya, Tangerang.

Untuk sarana parkir hanya disediakan di bagian depan dan belakang. Pada bagian belakang, sarana parkir menyatu dengan bangunan kios dan atap. Ini disebabkan, selasar antar blok pada unit ruko akan berupa plaza terbuka dan area taman. Yang nantinya, dapat dipergunakan sebagai ruang pertunjukan terbuka , maupun restoran terbuka (*food court*).

Ir. H. Achmad Noerzaman

Nama Bintaro Trade Centre sendiri, menurut Kunti, karena BTC berada di tengah kawasan pusat niaga (*Central Business District*) kawasan permukiman Bintaro Jaya, sehingga nama ini lebih cocok. Demikian pula, filosofi konsep bangunan tanpa pagar ini, memang lebih berkesan *welcome*. Selain itu, didukung dengan konsep ruko yang berorientasi pada ruang terbuka hijau. Hal ini sesuai dengan motto: *"Bintaro Kota Taman."*

Subianto Setjawardaja menjelaskan, proyek BTC ini menelan dana sekitar Rp 45 milyar tidak termasuk investasi tanah. Ini terdiri atas 128 unit ruko dan 409 unit kios. Untuk unit-unit ruko seluruhnya berjumlah dua lantai dan kios hanya satu lantai.

Target penyelesaian BTC, diharapkan sebelum Hari Raya Idul Fitri sudah dapat dioperasikan. Sehingga, mereka tidak kehilangan momentum, paparnya. Sampai kini, ruko dan kios yang ada sudah terisi sekitar 70 persen.

Karena berupa ruko dan kios, maka *finishing* akhir bangunan tersebut bervariasi. Selain itu, fasilitas sistem pendingin pun tidak dilengkapi oleh pengembang. Ruko ini dilempar ke pasar dengan harga jual minimum sekitar Rp 600 juta per unit. Sementara kiosnya minimum sekitar Rp 150 juta per unit.

Bernuansa Art Deco

Menurut Ir. H. Achmad Noerzaman—*Vice Director* PT Arkonin, "Bintaro Trade Centre ini, memang digagas oleh Jaya Real Property dalam kaitan pembangunan *master plan* pusat bisnis di Bintaro Jaya." Sehingga, diharapkan dapat menghidupkan kawasan CBD serta memacu perkembangan lebih jauh *real estate* Bintaro Jaya.

Pertama, menjadi suatu daya tarik baru, karena daerah tersebut belum dilengkapi dengan *shopping centre*. Kedua, pusat perbelanjaan yang ada, hanya bersifat grosir. Maka itu, pemilihan *trade centre*, merupakan pilihan yang tepat.

Ir. Amin Widodo

Walaupun, sebelumnya konsep yang dibuat adalah supermal besar. Tetapi, karena investasinya cukup besar, maka ini menjadi alternatif lain yang mungkin lebih realistis untuk dibangun saat ini. Daya tarik lainnya, adalah menjadikan BTC sebagai pusat onderdil.

Konsep *trade centre* sendiri, menjanjikan pusat bisnis yang serba ada, tapi tidak dengan harga jual yang terlalu mahal. Karena, skala kios yang tersedia bukan merupakan unit yang besar-besar. Dan, keragaman barang yang dipasarkan menjanjikan dengan harga yang relatif murah. Ini menjadi daya tarik dari konsep *trade centre*. Berbeda dengan konsep mal maupun plaza yang sifatnya lebih *lux*, image barang yang dijual menjadi lebih mahal.

Konsep arsitektur sendiri, merupakan kawasan komersial yang diharapkan dapat menjadi pusat kegiatan publik, di mana ruang luar menjadi cukup dominan. Karena, di sini ada perpaduan antara konsep ruang luar dan ruang dalam. Tidak seperti mal, di mana ruang dalam cukup dominan. Di sini ruang luar dan plaza justru menjadi *vocal point*.

Oleh sebab itu, dalam memberikan interaksi antar ruko dan kios diletakkan rotunda yang berada ditengah-tengah plaza. Dan, diharapkan dengan adanya aktivitas yang cukup dominan di tengah, diharapkan dapat mendistribusikan manusia ke sekelilingnya. Bila memasuki bangunan rotunda akan ditemui restoran yang memang diinginkan oleh pengembang menjadi *ending*-nya.

Demikian pula, fasilitas parkir ditempatkan di bagian belakang. Ini berkaitan dengan pusat onderdil yang berada di belakang. Maka itu, arus kedatangan pengunjung dapat dicapai melalui akses bagian belakang. Sehingga dapat menghidupkan kios-kios.

Sedangkan untuk tahap berikutnya, pada sayap kiri dan kanan bangunan akan berdiri supermal sebagai *anchor*

Selasar antar ruko yang disyaratkan bebas dari area parkir guna ruang terbuka taman dan plaza.

tenant. Sehingga, penyebaran manusia dapat merata. Kemudian, konsep arsitektur dibuat lebih bernuansa ke *art deco*. Mengapa demikian?

Menurut Noerzaman, ia berharap, di BTC ada satu langgam yang dapat dijadikan ciri. Sebab, bangunan yang sudah berdiri di sekelilingnya relatif lebih beragam gaya arsitekturnya. Dengan demikian, bangunan ini diharapkan mempunyai ciri yang mudah dikenal. Dan, bangunan ini diharapkan nantinya dapat menjadi penggerak wilayah sekitarnya.

Begitu pula pada bagian atap bangunan ruko dan rotunda, diolah dengan permainan atap yang menjulang ke atas. Hal ini diharapkan, dapat menjadi *point of interest*. Sementara atap kios-kios dipergunakan lahan parkir kendaraan. Rotunda ini berbentuk oval yang berfungsi sebagai sirkulasi ruang dengan ketinggian dua lantai.

Dari segi pewarnaan kulit luar, menggunakan warna yang sedikit atraktif. Karena, BTC merupakan bagian dari pusat bisnis yang berkesan prestise. Walaupun dari pewarnaan material, sebenarnya menghadirkan warna-warna pastel. Juga, papan *billboard* dari masing-masing ruko akan menambah semarak. Selain penonjolan segi *art deco*, pemakaian material untuk eksterior pun menggunakan material modern. Juga, lansekap bangunan ini pun cukup berperan, karena pemanfaatan ruang terbuka hijau.

Bervariasinya kedalaman tiang pancang

Ir. Amin Widodo—Arsitek *In-Charge* dari PT Arkonin mengungkapkan, total luas lahan sekitar 27.661, 3 m^2. Dan, luas bangunan pada blok G dan H sekitar 25.221 m^2 lebih. Sedangkan untuk unit ruko dan restoran sekitar 14.489 m^2 dan plaza sekitar 681,5 m^2. Sementara untuk lahan parkir, terbagi atas lahan parkir bangunan dalam dan luar yang dapat menampung sekitar 786 kendaraan. Untuk luasan unit ruko, masing-masing blok ABCDEF berbeda. Tetapi, untuk masing-masing kios di blok G dan H seluruhnya mempunyai luasan yang sama.

Ir. Mohammad Ghufron

Menurutnya, karena bangunan rotunda yang menjadi *vocal point*, maka memerlukan proses yang lama. Sebab, detil maupun profil bangunan yang diinginkan *owner* cukup dominan. Pada rotunda pun, disediakan pula transportasi berupa tangga naik dan turun tanpa harus melalui restoran yang berada dalam rotunda. Kemudian, bangunan ini dilengkapi dengan *ramp* di bagian sayap kiri dan kanan kios bangunan untuk sarana kendaraan menuju area parkir.

Di sini kesan yang ingin disampaikan kepada pengunjung, adalah memberikan akses masuk sebanyak-banyaknya. Maka, akses masuk dan keluar dapat dilalui di bagian depan dan belakang pusat perbelanjaan ini. Walaupun, akses di bagian depan dan belakang berbeda ketinggian 1 m.

Ir. Erwin Huntangadi

Material bangunan untuk interior dan eksterior didominasi oleh material lokal, tandasnya. Untuk ekterior ruko selain cat, juga dipermanis dengan batu alam palimanan. *Finishing* lantai pada selasar dan lantai satu ruko dan kios dihias oleh keramik. Bukaan jendela dan pintu diselesaikan dengan aluminium.

Sedang pada kios-kios ditutup dengan *rolling door*. Dan, pada rotunda dan ruko di lantai dasar, permukaan lantai di-*finish* oleh *screed*. Kemudian untuk plafon digunakan *gypsum*. Sementara permainan pada atap-atap mahkota, dipilih bahan GRC warna abu-abu. Pada *entrance* utama, dipadu oleh aluminium komposit panel. Demikian pula Ir. Mohammad Ghufron—Perencana Struktur dari PT Arkonin, mengemukakan, dalam perencanaannya, proyek ini menggunakan pondasi *minipile* segitiga ukuran 28 cm yang diperuntukkan bagi bangunan ABCDEF dengan kedalaman rata-rata 12 m. Sedang pada blok G dan H menggunakan *minipile* ukuran 30 x 30 cm^2 dan kedalamannya bervariasi antara 18 - 24 m.

Bervariasinya kedalaman tiang pancang, menurutnya, karena kondisi tanah asli. Sehingga, perbedaan kedalaman ini sedikit membuat kendala dalam penentuan panjang tiang pancang.

Karena panjangnya blok-blok yang ada, maka pada *ramp* dan kios-kios merupakan bangunan yang terpisah oleh delatasi. Hal ini, disebabkan oleh fungsi ba-

Tampak depan bangunan ruko dengan perpaduan warna pastel dan batu alam.

ngunan yang berbeda. Maka itu, mulai dari pondasi dan struktur atas merupakan bangunan terpisah. Jumlah tiang pancang pada bangunan *ramp* sekitar 92 titik. Untuk ruko A,B,C,D,E, dan F sekitar 498 titik, blok G dan H 236 titik. Sedangkan rotunda 76 titik tiang pancang.

Untuk kelengkapan M&E bangunan ini, direncanakan pula oleh PT Arkonin. Ir. Erwin Huntangadi—*Electrical Engineer* PT Arkonin menjelaskan, daya listrik terpasang BTC tidak dikelola secara sentral. Tetapi, pada setiap unit ruko mempunyai pencatatan kwh listrik masing-masing. Untuk ruko besar daya listrik berkapasitas 4400 VA dan pada kios bergantung pada luasan dan peruntukannya.

Ir. Heru Budi Santoso

Sedangkan bagi ruko maupun rotunda yang disewakan, dikelola oleh pengelola berkapasitas 110 kVA. Antara lain, kios di blok G dan H tiap unit berdaya 1300 VA, dan rotunda 309.000 VA. Sementara *back-up* genset hanya untuk keperluan bangunan yang khusus dikelola oleh pengelola. Dan genset ini, berjumlah satu unit dengan kapasitas 725 kVA yang mem-*back-up* sekitar 60 persen.

Sementara itu, untuk kelengkapan air bersih disediakan 3 buah *ground tank* yang masing-masing berkapasitas 80 m^3 untuk hydran, 48 m^3 di blok G dan H, serta blok ABCDEF dan restoran 90 m^3, tambah Ir. Heru Budi Santoso—*Mechanical Engineer* dari PT Arkonin. Sistem air bersih untuk ruko dan restoran dilayani oleh *Package Booster Pump* dan sumber air dari PDAM dan *deepwell*.

Sedangkan STP guna pembuangan air limbah dari unit ruko menggunakan *septic tank* konvensional. Pada restoran menggunakan sistem *package* STP *Biotec* dengan kapasitas 7 m^3 per hari sejumlah 2 buah. Dan air buangan dari dapur disalurkan terlebih dahulu ke *Grease Trap*. Untuk blok G dan H, disediakan dua buah *package Biotec* dengan kapasitas masing-masing 10 m^3.

Kelengkapan fasilitas *fire alarm*, hanya terdapat pada bangunan di blok G dan H. Dan, disediakan *hydrant box* pada setiap lantai blok G dan H. Juga, fasilitas *hydrant box* yang disediakan di luar bangunan yang dilayani oleh pompa utama dan cadangan (diesel) berkapasitas 500 USgpm. Serta pompa *jockey* guna menjaga kestabilan tekanan dalam sistem hydran.

Ir. B. Suryoputro

Crash program

PT Jaya CM terlibat sejak *review* desain dimulai, tutur Ir. B. Suryoputro—*Construction Manager* PT Jaya CM di lokasi proyek.

Tugas yang diemban Jaya CM dalam proyek yang termasuk *crash program* antara lain, persiapan untuk dokumen lelang paket pekerjaan, dan sejak awal gambar perencanaan dimulai. Misalnya, saat dilaksanakan pekerjaan paket pondasi, langsung menyiapkan tender untuk paket pekerjaan struktur atas. Demikian selanjutnya, sampai paket-paket pekerjaan yang ada tersebut selesai. Pertama kali dilaksanakan, adalah paket pekerjaan pondasi untuk blok A, B, C dan D.

Termasuk *crash program* seperti dituturkan Suryo, karena target yang harus dipenuhi cukup ketat skejulnya. Yaitu mulai pelaksanaan pekerjaan sejak Maret 2002 sampai Oktober 2002 lalu. Untuk itu, jenis pekerjaan dibagi menjadi beberapa paket pekerjaan. Untuk kontraktor pondasi, terbagi atas dua paket. Yaitu, paket satu untuk bangunan ruko A, B, C, D dan rotunda. Paket kedua khusus untuk bangunan ruko E, F dan kios di blok G dan H.

Demikian pula untuk paket pekerjaan struktur atas dan *finishing* arsitektur dikerjakan oleh dua kontraktor. Untuk bangunan di blok A, B, C, D dan rotunda dipercayakan PT Wijaya Karya. Paket pekerjaan rotunda menjadi satu paket dengan A, B, C, D, karena bangunan tersebut menjadi satu kesatuan. Sedangkan untuk bangunan di blok E, F, G dan H dikerjakan oleh PT Jaya Konstruksi.

Paket pekerjaan struktur atas yang terbagi menjadi dua paket dan dua sistem pengecoran. Untuk blok ABCDEF dan rotunda, karena waktu skejul mencukupi, maka mempergunakan pengecoran sistem konvensional. Hanya saja, tulangan pelat lantai diganti dengan *wire mesh* guna mempercepat waktu pelaksanaan dan efisiensi dari segi biaya.

Sedang di blok G dan H, guna mengejar ketertinggalan waktu, pengecoran pelat lantai dilapis oleh *metal sheet* yang langsung bersifat permanen. Jadi, tanpa pembuatan bekisting terlebih dahulu. Sehingga, saat berlangsungnya pe-

Permainan pola atap-atap mahkota yang cukup detil dan harus diselesaikan satu per satu.

Tahap penyelesaian konstruksi di area plaza terbuka.

ngecoran pelat lantai satu, ruang di lantai dasar menjadi lebih leluasa.

Menurutnya, baik pada pelaksanaan paket pekerjaan pondasi dan struktur tidak mengalami hambatan berarti. Justru, hambatan terjadi karena kedalaman pondasi yang cukup banyak variasinya.

Saat tahap *finishing* arsitektur berlangsung, memerlukan konsentrasi tinggi. Hal ini, disebabkan oleh detil dan ornamen bangunan yang sedikit rumit. Misalnya, untuk penyelesaian pada mahkota atap yang harus diselesaikan satu per satu. Juga, lisplang untuk bangunan rotunda yang berbentuk elips dan sedikit miring memerlukan ekstra waktu dan konsentrasi.

Di samping itu, guna mempercepat penyelesaian tahap-tahap pekerjaan digunakan material bangunan yang siap pakai. Misalnya, penggunaan mortar untuk plesteran dinding yang dapat mempercepat waktu penyelesaian. Seperti saat pekerjaan di blok A, B, C, D dapat selesai dalam waktu 150 hari kerja.

Selain itu, proyek ini didukung dengan adanya koordinasi yang apik antar kontraktor yang terlibat dan suplier terkait. Juga, satu minggu sekali diadakan pertemuan rutin untuk membahas progres kemajuan pekerjaan maupun adanya perubahan desain. ●

Wahyu S.